

Règlement du PLU

Zone 2AU

Service URBANISME

Contact : Véronique HEUMEL (v.heumel@ville-arques.fr)

David VIVIER (d.vivier@ville-arques.fr)

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 17 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit de zones à urbaniser ultérieurement.

ARTICLE 2AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- 2 - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 3 - La reconstruction de bâtiments sinistrés.
- 4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU- 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE 2AU- 4 - DESSERT EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement spécifique peut être mis en œuvre dans certains cas.

2 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation.

B - Eaux usées

1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

C - Eaux résiduaires

1 - Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées*, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 - Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE 2AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul*.

Les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul de 8 mètres minimum par rapport à l'avenue Pierre Mendès France.

ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I - Implantation sur limites séparatives

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou de la limite de recul qui s'y substitue en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure⁽¹⁾ et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle $H \leq L + 3$ mètres)*.

3°) Toutefois, dans le cas de la reconstruction de bâtiments sinistrés, la construction sur limite séparative est admise lorsque les constructions sinistrées y étaient implantées.

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives*, la marge d'isolement* d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment à usage agricole, cette distance sera portée à 7 mètres.

ARTICLE 2AU- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Entre deux bâtiments non contigus* doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou qui lui est assimilable de par son mode

⁽¹⁾ Article 4 du titre I du présent règlement

d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE 2AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point soit de l'alignement* opposé, soit de la limite de recul* obligatoire qui s'y substitue, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Un dépassement maximum de un mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

ARTICLE 2AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

I - Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings,...).
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts* doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II - Clôtures

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue* et dans les marges de recul*.

D'autre part :

1 - Les clôtures pleines ne sont autorisées sur le reste des limites séparatives que sur une longueur maximum de 5 mètres à partir du niveau de la façade arrière de la construction.

Toutefois, lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie* comportant ou non un mur bahut* dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

3 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés : il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE 2AU- 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU- 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

(*) Cf. annexe documentaire